



PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: SBN-2017-01143 • UPPRÄTTAD: 2020-10-26 • UPPRÄTTAD
ENLIGT PBL 2010:900

Detaljplan för Haren 9, 12 och 16

Inom Grusåsen, Södertälje



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

1. Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

2. Granskning

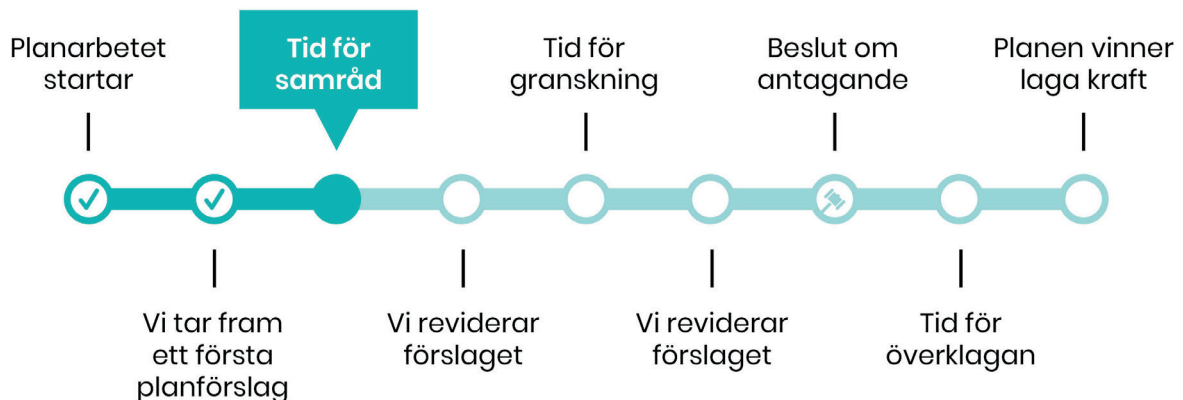
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

3. Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

4. Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Alexander Celebioglu, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

T.f. Sofia Cedergren (SBK)

Kommunala tjänstemän

Carin Wesslau, Exploateringsingenjör, Sbk

Alexander Spasojevic, Byggprojektledare, Sbk

Cecilia Eriksson, Utredningsingenjör, Sbk

Sylvia Rodebäck, Landskapsarkitekt, Sbk

Sophie Clerkefors, Bygglovhandläggare, Sbk

i **HANDLINGAR**

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

i **UTREDNINGAR**

- PM Geoteknik, Tyréns AB, 2019-12-17
- PM Dagvatten, Starkstad, 2020-01-22
- PM Trafik och parkering, Trafikutredningsbyrån AB, 2020-01-28
- PM Trafikflöden, Trafikutredningsbyrån AB, 2020-06-09
- Solstudie, Wingårdhs, 2020-10-07
- Trafikbullerutredning, Akustik Byrån, 2020-06-12

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.



Flygbild över planområdet. Ungefärlig avgränsning av planområdet

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att omvandla fastigheterna Haren 9, 12 och 16 för att möjliggöra en förtätning av Södertäljes centrala delar. Förslaget uppskattas tillföra ungefär 80 nya lägenheter i flerbostadshus. Målet är att förtäta på befintlig mark i anslutning till befintlig väg och bebyggelse. Detta är ett förtättningsprojekt som stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer. De nya bostäderna ska tillföra området med en ökad variation av bostadstyper och på

så sätt bidra till en god social sammanhållning. Förtätningen syftar även till att öka tryggheten i stadsdelen samt skapa ett befolkningsunderlag för fler verksamheter och service på sikt. Denna detaljplan blir ett första steg i det övergripande arbetet med utvecklingen av Grusåsen.

Innehåll

1. Inledning	6
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Plandata	7
1.3. Tidigare ställningstaganden	7
2. Förutsättningar	8
2.1. Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd	8
2.2. Mark	8
2.3. Bebyggelse och stads- och landskapsbild	9
2.4. Gator och trafik	12
2.5. Hälsa och säkerhet	12
3. Planförslaget	14
3.1. Bebyggelse	14
3.2. Grönstruktur och mötesplatser	15
3.3. Gator och trafik	17
3.4. Teknisk försörjning	17
3.5. Hantering av risker och störningar	18
4. Konsekvenser	19
4.1. Miljökonsekvenser	19
4.2. Sociala konsekvenser	19
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	20
5. Genomförande	20
5.1. Organisatoriska frågor	21
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	21
5.3. Ekonomiska frågor	21
5.4. Tekniska frågor	21

1. Inledning



Lokaliseringskarta

1.1. Bakgrund och syfte

Planuppdraget har initierats av en ansökan om ändring av detaljplan daterad 2017-05-23 för fastigheterna Haren 9 och 16. Stadsbyggnadsnämnden gav 2017-12-15 beslutet att inleda arbetet med att upprätta en ny detaljplan. Från 2020-02-03 innefattar planen även fastigheten Haren 12.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus i varierande storlekar och på så sätt förtäta i anslutning till befintlig väg och bebyggelse. Detta är ett förtätningsprojekt som stämmer överens med översiktsplanen *Framtid Södertälje 2013* och dess riktlinjer om att förtäta i stadens etablerade delar. Området har ett högt kulturhistoriskt värde men är ganska

nedgånet. Ny bebyggelse ger ett nödvändigt lyft för att höja de kvalitéer som finns. Bebyggelsen förstärker det befintliga stråket som knyter samman Brunnsäng och Ritorp med stadskärnan samtidigt som stråket utvecklas med grundläggande stadskvalitéer. Det bidrar till att det blir trevligare att vistas i området och att det uppmuntrar till utevistelse och hållbart resande. Det är ett diversifierat område idag med olika tidsepoker. Ny bebyggelse adderar en ny modern tidsring till ett äldre område.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard förfarande.

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Grusåsen, nordöst om de mest centrala delarna i tätorten. Området gränsar till Birkavägen och villabebyggelse. Planområdet är ca 0,42 ha stort.



Fastighetskarta med avgränsning över detaljplaneområdet

Gällande planer

För planområdet medger gällande stadsplan 0181K-P61C från 1940 att planområdet endast får bebyggas med hus som uppförs fristående med maximalt fyra bostadslägenheter.

Markägoförhållanden

Haren 9, 12 och 16 ägs av Birkagruppen AB. Gatunät ägs av Södertälje kommun. Även parken norr om planområdet ägs av kommunen. För information gällande resterande fastighetsägare se fastighetsförteckning.

1.3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i stadsdelen Grusåsen. I gällande översiktsplan "Framtid Södertälje", antagen 2013, nämns Grusåsen som en mindre tyngdpunkt i Södertälje som har goda förutsättningar att förstärka sina stadsqualiteter i staden med en mångfald av urbana verksamheter.

Den anger också att en kommunal ambition är att bryta ensidigheter i bostadsutbudet genom att sträva till utvecklingen av en blandstad i de befintliga bostadsområdena. Kommunen strävar efter att knyta ihop de olika stadsdelarna i Södertälje med varandra och med stadskärnan.

Utbyggnadsstrategi

En utbyggnadsstrategi (2019) har tagits fram för att kommunen på bästa sätt ska kunna planera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling och möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet. Utbyggnadsstrategin beskriver hur kommunen ska nå bostadsmålet om byggnation av 20 000 bostäder fram till 2036.

I utbyggnadsstrategin står det att "Stråken Erik Dahlbergs väg och Birkavägen som kopplar samman Östertälje respektive Brunnäng med stadskärnan har lägre förtätningspotential men förtätning bör ändå prioriteras och prövas, exempelvis i form av att villakvarter omvandlas."

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm är området Grusåsen utpekat som ett primärt bebyggelseläge. Ett delmål i utvecklingsplanen är att minst 95 procent av ny bebyggelse tillkommer inom de primära bebyggelselägena.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig. Bedömning av miljöpåverkan utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Skyddad natur

I grannkvarteret norr om kvarteret Haren har det påträffats en svart rödstjärt 2017-04-19. Arten häckar huvudsakligen i södra Sverige och dess spridning i mellan och norra Sverige är spridd och oregelbunden.

Hanstabruksskogen ligger nordväst om planområdet och är klassad som en nyckelbiotop. Skogen är en del av en grön korridor som går mellan Märklarbron, Södertälje kanals östra strand och norrut via Ragnhildsborg och upp till Viksberg. Den gamla barrnatureskogen är karaktäristisk för Södertälje stad med omgivning. Genom skogen finns stigar mellan Bergvik, Grusåsen och Brunnsäng som används flitigt. Denna detaljplan bedöms inte medföra risk för negativ påverkan på skogen.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2. Mark

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet är relativt plant men sluttar något från norr till söder. Högsta punkten ligger +39 respektive lägsta som ligger +33 meter över nollpunkten. Planområdet innefattar tre fastigheter varav alla i dagsläget är bebyggda med tidstypiska hus i varierande skick.

Norr om planområdet finns en kommunal plätt klassad som *Park* i stadsplanen från 1940. Parken gränsar till Birkavägen samt Haren 9. Den tilltänkta bebyggelsen kommer att gränsa till parken och med detta planarbete

kan även parken få ett lyft och utvecklas som fickpark för de boende, utnyttjas för dagvatten och snöupplägg samt bistå verksamheter i bottenplan med yta för utomhusbruk i form av servering eller liknande. Detta är en av få kommunala grönytor i området och utgör en viktig del i grönstrukturen för spridning och pollinering.



Bild på parken, norr om planområdet

Yt-, grundvatten och vattenområden

Planområdet ligger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inom huvudavrinningsområdet Norrström och delavrinningsområdet Mälaren-Prästfjärden. Dagvattenrecipienter är vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden. Mälaren-Prästfjärden har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

2.3. Bebyggelse och stads och- landskapsbild

Grusåsen ligger öster om kanalen, norr om Stockholmsvägen. Området är kuperat och Stockholmsberget utgör högsta punkt. I övrigt består Grusåsen till stor del av en rullstensås vilken också är förklaringen till stadsdelens namn. Staden hade tidigare en stor grustäkt i området från vilken grus togs till bl.a. det omfattande byggandet i staden från 1870-talet. Under 1880-talet tillkom fattigvård i området vid gården Artursberg.

Intill vattnet vid östra Mälaren har industrier etablerats från 1800-talets andra hälft med Södertälje Tändsticksfabriksbolaget och senare Svenska Tobaksmonopolet. Under 1900-talets första årtionden bebyggdes Grusåsen från kanalen upp mot Stockholmsberget med bostäder i små grupperingar. Under 1920-talet skedde en stor expansion i området. I början av årtiondet uppfördes epidemisjukhuset i Tallhöjden och tio år senare började närområdet att byggas med villor av vilka en del finns kvar längs bl.a. Birkavägen.

Under 1950-60-talet rådde en stor bostadsbrist på många håll i landet och kraven på förbättrade levnadsvillkor och moderna bostäder ökade i takt med industrins kraftiga uppgång. Grusåsen exploaterades kraftigt öster om Birkavägen med villor, flerbostadshus och med ett stadsdelscentrum som blev det första i staden utanför själva stadskärnan med servicefunktioner, restauranger och affärer. Här fanns tidigare en



Flerbostadshus i Grusåsen från områdets expansion under 1930-talet



Bild på gamla Tobaksmonopolet, f.d. Industribyggnad ombyggd till bostäder

oregelbundet, glest placerad trähusbebyggelse från sekelskiftet 1900 och tidigare. För att lösa vattentillgången i området uppfördes år 1947 ett vattentorn som blev ett landmärke och det första monumentala vattentornet i staden. Denna revs år 2000.

Sedan millennieskiftet 2000 har Grusåsen utvecklats och flerbostadshus har uppförts. Västra Grusåsen, områdena närmast kanalen och Mälareparken, har utvecklats mest och huserar idag flera bostadshus i upp till sju våningar. Östra Grusåsen har fått tillskott till det befintliga bostadsområdet med en huskropp i 16 våningar.



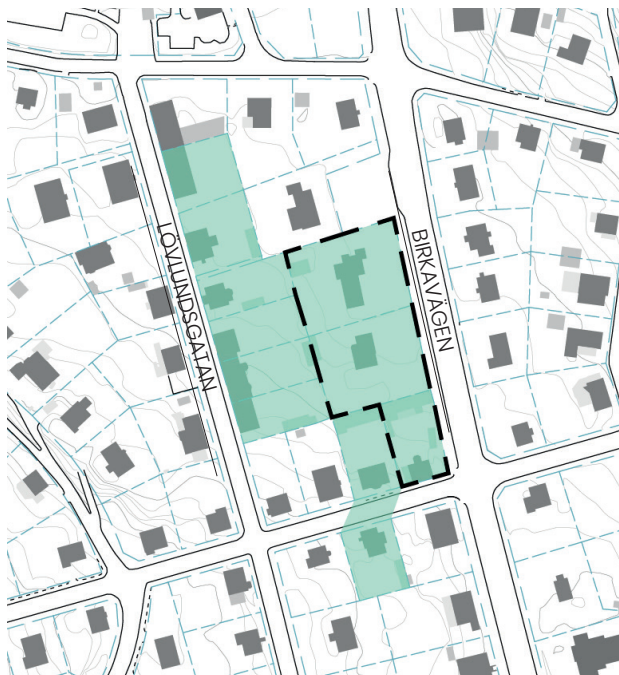
Bild på en del av planområdet. Utfarter och parkeringar från planområdet längs Birkavägen ersätts med en sammanhängande fasad och förgårdsmark med planteringar, entréer och cykelställ

Kulturmiljö

Kvarteret Haren är utpekad i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen ”Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun”. Fastigheterna ingår i en helhetsmiljö av bebyggelse från 1900-talets första hälft, en helhetsmiljö av särskilt kulturhistoriskt värde i Södertälje där PBL kap 8:13 är tillämplig.

Kvarteret Harens västra del samt Grävlingen 2 är bebyggt av hyreshus och villor från tidigt 1900-tal. Den övervägande delen av byggnaderna är tvåvåningshus med liggande och stående panel samt sadeltak med utdragen takfot. Utmärkande är småskaligheten i kvarteret med stora tomter med grönska och med gröna släpp mot gatan som skapar en trädgårdskaraktär som inramar gaturummen.

Det här området är en rest av och berättar om hur Södertäljes industrier expanderade under det sena 1800-talet och det tidiga 1900-talet vilket ledde till uppförande av nya bostadsområden. Kvarteret ska läsas ihop med övrig närliggande bebyggelse från 1900-talets första hälft där bl.a. Tallhöjdens sjukhem ingår. Det är inte varje byggnad i sig som betingar det höga värdet utan den samlade helheten.



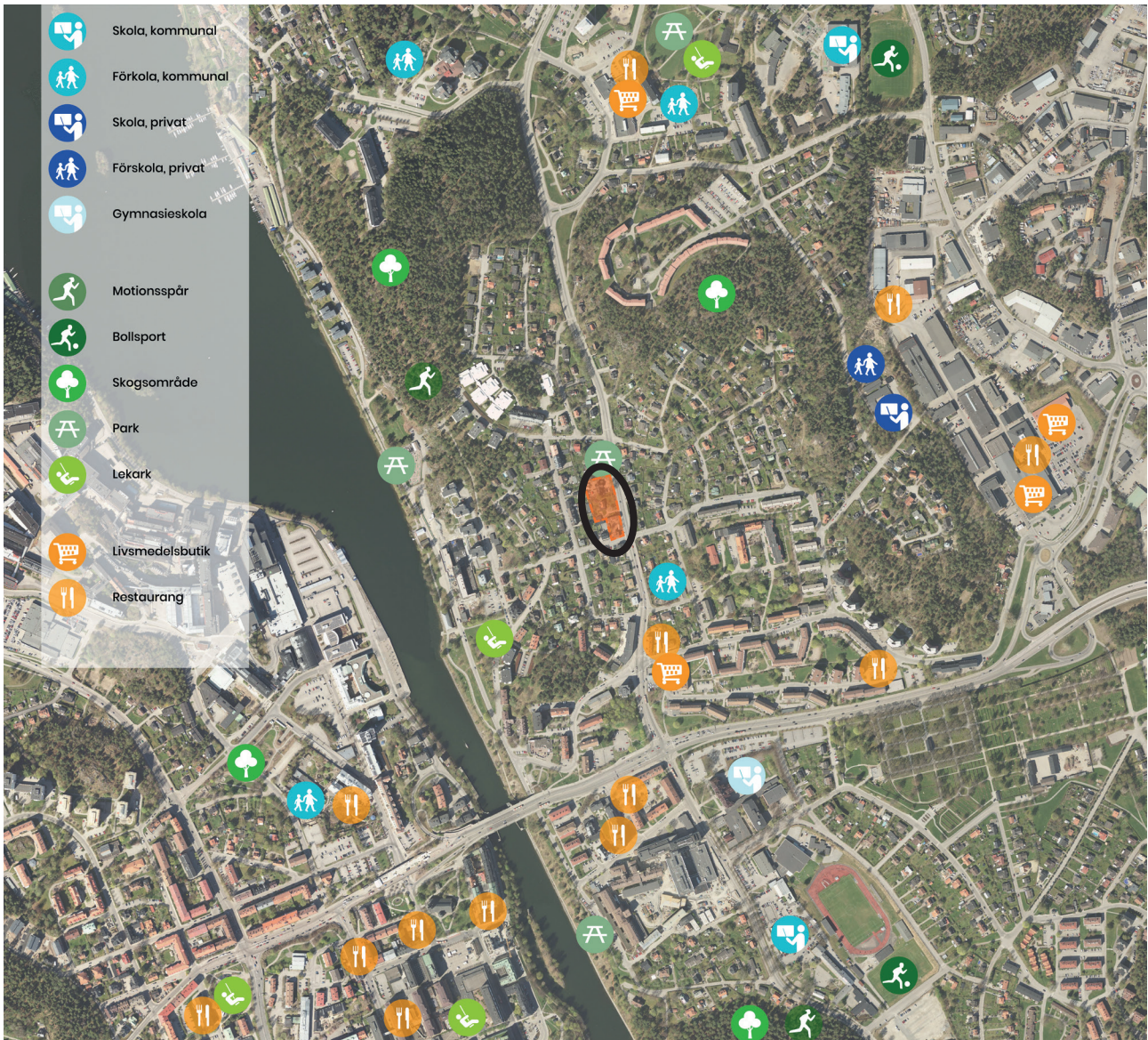
Område utpekad i Kulturmiljöprogrammet. Detaljplaneområdet är markerat med en svart-streckad linje



Bild från Lövlundsgatan



Fastigheten Haren 16 är utpekad i Kulturmiljöprogrammet och ingår i planområdet



Servicekarta för planområdet

Offentlig service

Planområdet ligger nära stadskärnan och har ett bra utbud av offentlig service i närheten. Inom 250 meters gångavstånd finns en kommunal förskola, vårdcentral, äldreboende samt vård- och omsorgsboende. Inom 750 meters gångavstånd finns två grundskolor, en privat och en kommunal som inrymmer grundsärskola. På samma avstånd finns även en kommunal gymnasieskola som inrymmer gymnasiesärskola.

Rekreation

300 meters gångavstånd från planområdet ligger Tobaksparkens lekplats som lämpar sig till barn i alla åldrar. Från lekplatsen går det sedan att promenera längs kanalstråket för att nå Mälareparken som är en del av Hanstabruksskogen. I parken finns gott om

plats för rekreation, lek, bollsporter och en minigolfbana. Södertälje idrottsplats och Täljhallen ligger inom 750 meters gångavstånd.

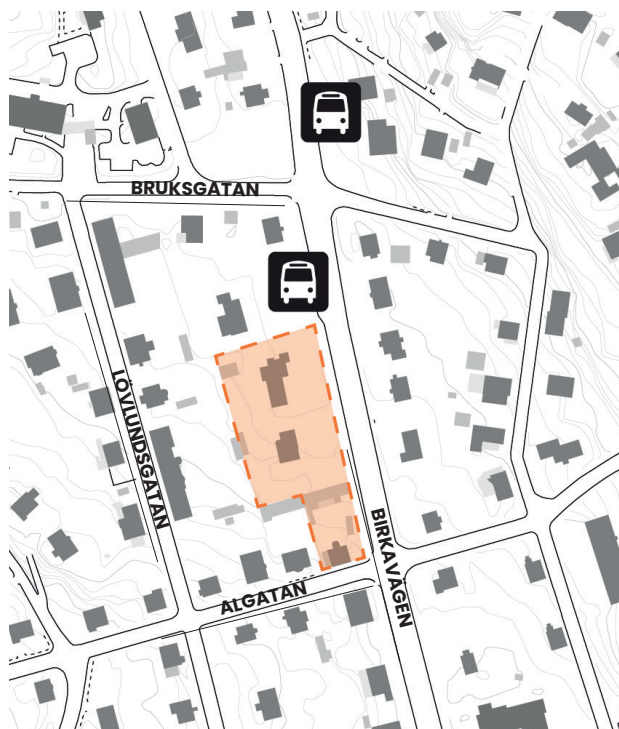
Mötesplatser och parker

Kanalstråket och Mälareparken är populära destinationer för alla Södertäljebor. Där finns fina promenadstråk, minigolf och stora öppna gräsytor som skapar naturliga mötesplatser. Brunnsängsberget och Hanstabruksskogen ligger nära planområdet och har fina skogsstigar som används flitigt.

Kommersiell service

Grusåsen centrum med butiker, livsmedel, restauranger, frisör och andra kommersiella verksamheter ligger på endast 300 meters gångväg från planområdet.

2.4. Gator och trafik



Karta med gatunamn och busshållplatser

Gatunät

Birkavägen utgör huvudgata genom området som kopplar Brunnsäng med Stockholmsvägen och stadskärnan via Grusåsen. Längs Birkavägen är det i dag problem med fortkörning på grund av gatans utformning som är bred och har få korsande gator och övergångar. Därmed upplevs Birkavägen som en barriär. I strukturplanen för Brunnsäng diskuteras omvandlingen av Birkavägen till en mer stadsmässig gata som även bör inrymma fler verksamheter i gatuplan.



Bild på korsningen Birkavägen/Algatan

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanan längs Birkavägen klassas som ett huvudcykelstråk i cykelplanen och det finns planer på att utveckla denne vidare för att främja cyklande och öka trafiksäkerheten. Enligt mätningar från 2018 är Birkavägen det cykelstråk i Södertälje som nyttjas mest. Möjligheterna att välja cykel eller gång som huvudtransportmedel från planområdet är mycket goda.

Kollektivtrafik

Buss 751 mellan Hovsjö och Ritorp via Södertälje centrum och buss 761 mellan Gärtuna och Ritorp trafikerar området. Busslinje 751 har högt resande och bra restidskvot, vilket tyder på att den har en sträckning som svarar mot resandebehovet. Linje 761 ger en snabb och direkt förbindelse till Östertälje station och trafikeras under rusningstid.

Bil- och cykelparkering

Kommunal betalparkering finns längs flera av lokalgatorna i området. All bostadsparkering sker på kvartersmark

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Astra Zeneca ligger på andra sidan kanalen och klassas som en Sevesoanläggning till vilken ett skyddsavstånd på 500meter rekommenderas. Avståndet uppfylls.

Buller

En vägtrafikbullerutredning har tagits fram 2020-06-12. Enligt karteringen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån från vägtrafik uppgå till mellan 60-65 dBA för fasader mot Birkavägen. Den maximala ljudnivån från vägtrafik beräknas uppgå till 80-85 dBA för de lägre våningsplanen. Tekniska lösningar som bidrar till goda boendemiljöer enligt Boverkets byggregler BBR kan komma att bli nödvändiga.

Kanalen med dess båttrafik utgör en av de tydliga karaktärsdragen för Södertäljes stadskärna och har ett högt attraktionsvärde. I trafikbullerutredningen undersöktes initialt även störningar från kanalen men det visades att aktuellt område inte påverkas av störningar från kanalen.

Markföroreningar

Ingen känd markförorening belastar planområdet.

Luftkvalité

Mätdata för år 2018 avseende mätstationen Birkakorset visade att det högsta tillåtna genomsnittliga dygnsmedelvärdet för halten av PM₁₀ i luften överskreds. Antalet höga dygnsmedelvärden var 37 dygn i förhållande till maximalt tillåtna 35. Kommunen arbetar med åtgärder och trafiklösningar som ska bidra till minskade värden vid Birkakorset. Dessa presen-
teras uppskattningsvis kvartal 4, 2020.

Den tilltänkte bebyggelsen beräknas, enligt ett generellt normvärde för Södertälje, generera ungefär 400 dagliga resor, vilket ger kring 140 bilrörelser. Av dessa beräknas åtta av tio resor färdas längs Birkavägen i riktning mot Birkakorset. Beräkningarna visar att det antal bilresor som genereras av den nya bebyggelsen inte signifikant ökar de totala motortrafikvolymerna på gatorna i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta utgörs planområdet av postglacial sand. 2019-12-17 togs det fram en geoteknisk undersökning i samband med detta planarbete. Den syftar till att i ett inledande skede beskriva de geotekniska förutsättningarna för den nya detaljplanen och möjligheter att bebygga området.

Totalsäkerheten för området anses tillfredsställande med dagens nivåer. Det föreligger ingen risk för ras inom detaljplaneområdet då enbart fåtal mindre block påträffats där överytan av blocken följer markytan. Det rekommenderas att kompletterande provgröpar utförs på fastigheten för att verifiera jordart på djup under 1,5 m samt för att kontrollera grundvattennivån. Dessutom erfordras kompletterande beräkningar för eventuella schaktslänter och/eller stödkonstruktioner när nivåer är bestämt för byggnaden.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig vidareundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsen. Det är nödvändigt att säkerhetsställa att sprickbildning på närliggande bebyggelse inte sker samt att myndighetskraven uppfylls.

Radon

Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för normalrisk enligt kartor från SGU 2020-07-08. Byggherren ansvarar för att Boverkets regler gällande gränsvärdet för radonhalter uppfylls.

3. Planförslaget



Visionsbild från Wingårdhs. Bilden visar även tänkt materialval samt kulörer

3.1. Bebyggelse

Målet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i ett centrum- och kollektivnära läge som nyttjar befintlig infrastruktur. Förslaget syftar till att omvandla tre mindre fastigheter med en-två bostadshus till ett område med flerbostadshus.

Omfattning

Förslaget innefattar ungefär 80 lägenheter i flerbostadshus. Dessa kommer i varierande storlekar mellan 1-4 rok. I det södra samt norra hörnet längs Birkavägen planeras det för verksamhet i entréplan för restaurang, café eller butiksverksamhet. Dessa kan vid behov omvandlas till bostäder.

Material

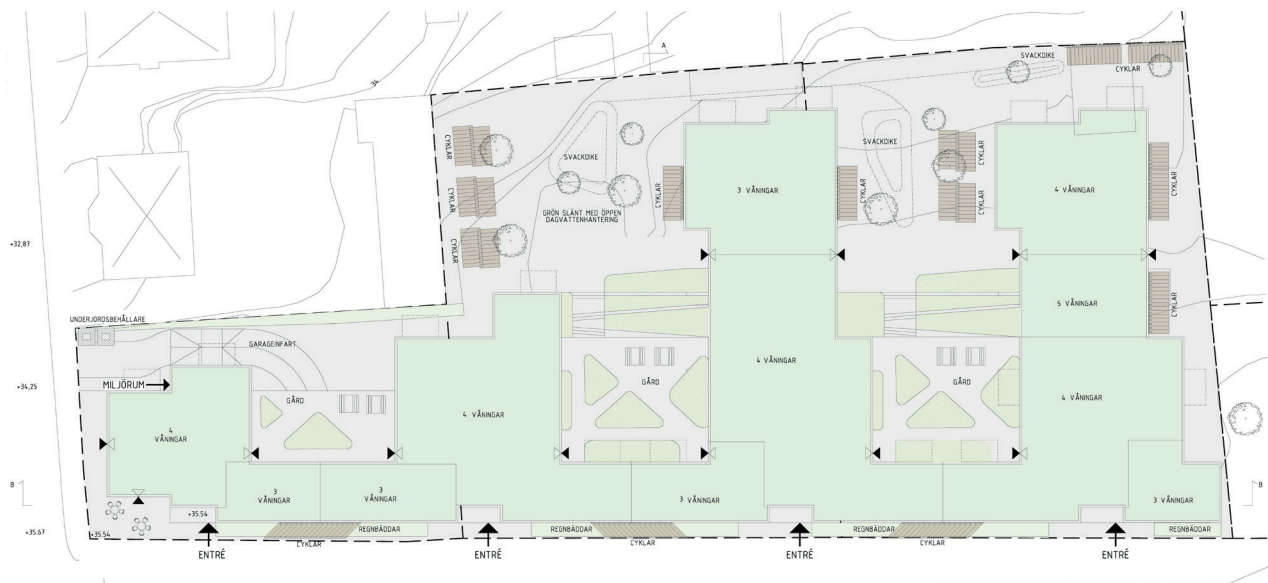
Byggnaderna byggs huvudsakligen i trä. Fasadmaterial ska vara träpaneler i olika kulörer anpassade efter den kulturhistoriska miljön.

Gestaltning

Den nytillkomne bebyggelsen ska tillskapa värden för området och bidra till Södertäljes utbredning av hållbara byggnader. Struktur och fasad ska huvudsakligen vara i trä och andra material som används, för exempelvis utsmyckning och takläggning, ska anpassas till områdets karaktär, kulörer och utformning.

Fasaden längs Birkavägen blir lång och det är därför viktigt att gatuplan utformas så den blir öppen, levande och varierad. Fasaden ska brytas upp med kulörer och höjder för att inte kännas monoton.

På kvartersmark ska det finnas förgårdsmark mellan husfasad och gatan Birkavägen. Främsta syftet för detta är för att det ska finnas plats för regnbäddar som infiltrerar dagvatten samt magasineras och fördröjer avrinningen genom sitt ytmagasin. Planteringen mjuknar också upp mötet mellan fasad och gata samt skapar en trevligare vistelse för gående och cyklisterna.



Planskiss från Wingårdhs

På taken ska det finns plats för planteringar och takterrasser som passar in i områdets trädgårdsmiljö och kompenserar för de ekosystemtjänster som försvinner i samband med byggnation. Vegetationsbeklädda tak fördröjer och reducerar mängden dagvatten och är en del av det lokala omhändertagandet av dagvatten.

Offentlig och kommersiell service

Goda förutsättningar för offentlig och kommersiell service finns. Kommunen tog 2014-10-01 fram en rapport kallad *Utökning av skolor och förskolor – Centrala Södertälje och Grusåsen/Brunnsäng*. I denna har en lokaliseringsstudie gjorts för att hitta bra platser för att utveckla och bygga nya utbildningslokaler. Två planansökningar inom gångavstånd från planområdet har fått positiva planbesked där det b.l.a. är planerat för förskolor. Planläggning för dessa har i dagsläget inte inletts.

I planområdets norra och södra delar ska det planeras för centrumverksamhet i gatuplan. Detaljplanen reglerar en frihöjd i bottenvåning om minst 2,7 meter för att säkerställa att verksamheter kan uppföras vid efterfrågan.

3.2. Grönstruktur och mötesplatser

Rekreation och lek

Inom planområdet kommer det finnas plats för bostadsgårdar, en mindre lekpark samt naturliga grönytor och slänter.

Park

Den allmänna platsmarken norr om planområdet omfattas inte av denna detaljplan. Däremot kan den komma att nyttjas som fickpark för boende i området, för snöupplägg m.m.

Mötesplatser

Inom kvartersmark tillkommer goda ytor för möten. Parken som nämnts tidigare kommer också få en mer betydande roll för området som stadsdelspark. Nya centrumverksamheter inom planområdet bidrar till fler mötesplatser.

Grönytefaktor och ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner och tjänster människan får gratis av ekosystemen/naturen och som bidrar till vårt välbefinnande. Det kan till exempel vara ekosystemets förmåga att rena

luften, förbättrad hälsa genom närhet till natur- och friluftsområden eller förekomst av pollinerande insekter som ger oss mat på bordet.

Inom detaljplanen för Haren 9, 12 och 16 kommer större delen av marken att exploateras och inget eller en mycket liten del av de ekosystemtjänster som finns kommer att bevaras. De ekosystemtjänster som försvinner eller försvagas kraftigt är bl.a infiltration av dagvatten samt flera tjänster som fås av vegetation tex. utjämning av lokalklimat och biologisk mångfald. En del av den kulturhistoriska miljön som ger platsen den karaktär det har idag försvinner också. Området är även utpekad i Södertälje kommuns pollineringsplan som Strategisk livsmiljö vilket innebär att det är ett nyckelområde för att koppla samman två andra större spridningsområden.

Inom detaljplanen finns flera möjligheter att kompensera för bortfallet av dessa ekosystemtjänster och även att skapa nya. Förslag på kompensationsåtgärder:

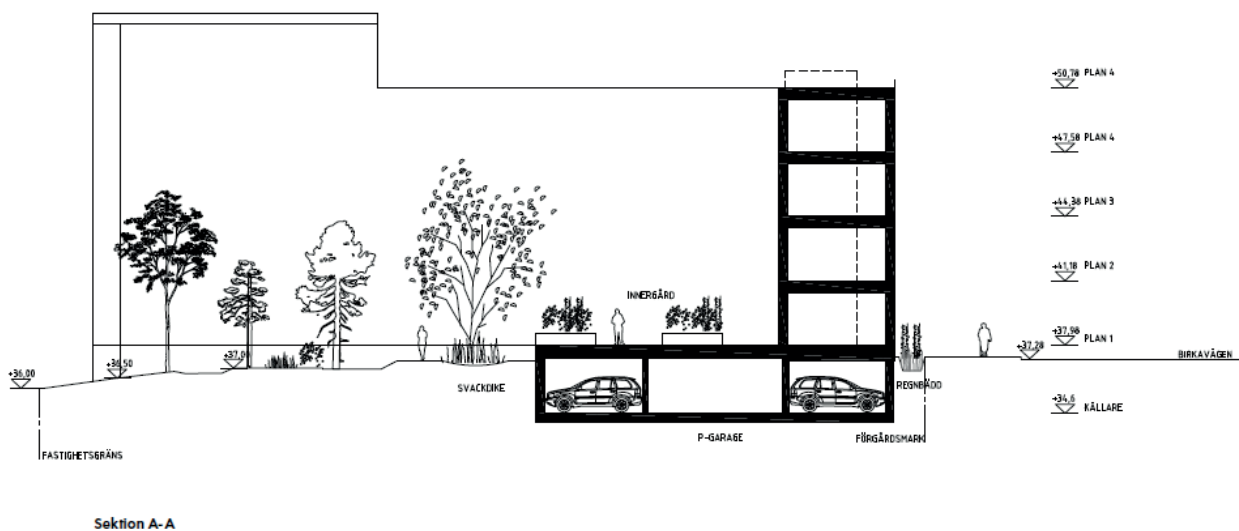
- **Bostadsgårdar:** Grönskande innergårdar med planteringar bidrar till den biologiska mångfalden, kan erbjuda livsmiljöer för pollinatörer och möjliggör infiltration av dagvatten. Plantering av större träd där det finns möjlighet utjämnar även lokalklimatet och kan kompensera för de träd som tas ner i och med exploateringen. Innergårdarna utformas för att skapa trevliga mötesplatser för de boende, och det kan även finnas plats för odling. (Stödande, reglerande samt kulturella ekosystemtjänster)

rande samt kulturella ekosystemtjänster)

- **Förgårdsmark:** På ytan anläggs regnbäddar med planteringar för omhändertagande av takvatten. De kan planteras med växter som gynnar pollinationer och även bidra till ett trevligare gaturum. (Reglerande samt stödande ekosystemtjänster)

- **Tak:** En andel av taken görs planterbara vilket kan gynna biologisk mångfald och pollinationer samt fördröja takvattnet. Om takterrasser eller liknande anläggs bidrar det också till ökat socialt samspel och gemenskap. (Stödande, reglerande samt kulturella ekosystemtjänster)

- **Intill detaljplaneområdet** ligger en mindre grönyta (även beskriven under kapitel 2.2) med flera större träd i och kring en öppen gräsyta. Ytan blir i och med exploateringen av Haren 9, 12 och 16 ännu viktigare att bevara ur ekosystemtjänstsynpunkt. Både som allmän mötesplats (kulturell ekosystemtjänst) och som en viktig del i den lokala grönstrukturen för biologisk mångfald och för infiltration av dagvatten (stödande samt reglerande ekosystemtjänster). Här finns också stora möjligheter att förstärka dessa ekosystemtjänster genom exempelvis kompletterande plantering och tillskapande av sittplatser eller liknande.



Sektion genom planområdet i öst-västlig riktning

3.3. Gator och trafik

Gatunät

Tre befintliga utfarer mot Birkavägen försvinner och ersätts med en garageinfart från Algatan. Två kommunala parkeringsplatser längs Algatan kan komma att försvinna alternativt att det införs en servicedag för att sopbilen ska kunna stå på platsen. Angöring till planområdet saknas i detta planförslag och kommer att studeras vidare efter samråd.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer att resultera i mer motortrafik längs Algatan. Passagen för gående och cyklister i korsningen Algatan/Birkavägen behöver säkras. En upphöjning av gång- och cykelvägen kan behövas. Inom kvartersmark ska det finnas cykelplatser i cykelrum samt utomhus. Dessa ska planeras in så att det blir smidigt att ta sig ut till gatunätet. I förslaget är det beräknat med plats för totalt 240 cyklar.

Kollektivtrafik

Ingen förändring. Redan mycket goda förutsättningar.

Bil- och cykelparkering

Planområdet har ett centralt läge, goda gång- och cykelförhållanden samt närhet till kollektivtrafiken. Med detta i åtanke har ett parkeringstal på 0,7 blivit överenskommet. All parkering i förslaget sker i garage under bygg-

naden. Parkering på kvartersmark behöver ses över för att tillgodose centrumverksamheter i bottenvåning. God tillgång till parkering för cyklar inomhus och utomhus ska säkerställas på kvartersmark.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. För de byggnadsdelar som räddningstjänst inte kan nå med fordon krävs separata brandsäkra trapphus (TR2).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

Området kommer att bli exploaterat i högre grad än tidigare vilket medför större andel hårdgjord yta. Dagvattnet kommer att tas hand om via svackdicken som avleder dagvattnet samt via regnbäddar längs fasaden utmed Birkavägen.

Dagvattenutredningen kommer att fördjupas i samråd mellan exploatör och Telge nät.

Värme

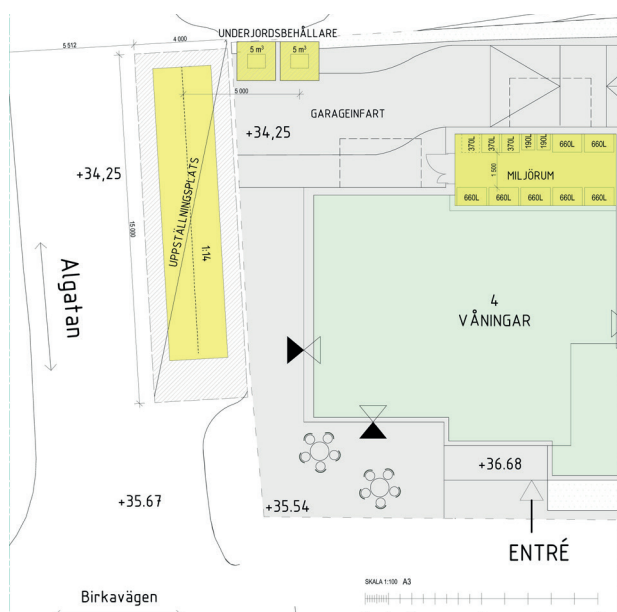
Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar på grund av förtätning.

El & uppkoppling

Elförsörjning och stadsnät av Telge Nät. Den nya bebyggelsen ansluts till befintliga nät.

Avfall/Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts. Utpekade område för sophantering har tagits fram i samråd med Telge återvinning. Framtaget förslag visar ett miljörum samt två stycken underjordsbehållare. Lösningen är problematisk i det avseende att miljöbilen kommer att blockera garageinfarten för planområdet samt grannfastighetens parkeringsinfart vid tömning av underjordiska behållare. Lösningar kommer att studeras vidare efter samrådet.



Planskiss som visar var miljörum och underjordsbehållare för källsortering planeras

4. Konsekvenser

3.4. Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

En geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med framtagandet av denna detaljplan. Aktuellt område består generellt av friktionsjord vilande på berggrund. Området är relativt plant. Totalsäkerheten för området anses tillfredsställande med dagens nivåer. Det föreligger ingen risk för ras inom detaljplaneområdet då enbart fåtal mindre block påträffats där överytan av blocken följer markytan.

Översvämning och skyfall

Skyfallsvatten från planområdet måste kunna ledas ur området på ett säkert sätt utan att skada bebyggelse inom eller utanför planområdet. Det är viktigt att passagen ut mot Algatan är utformad på ett sådant sätt att skyfallsvatten kan röra sig obehindrat ut från området.

Buller

Med lägenhetsorienteringar enligt skisshandling från Wingårdhs arkitekter har samtliga lägenheter orienterats så att minst hälften av boningsrummen vetter mot den bullerskyddade innergården. Därmed uppfylls riktvärde enligt SFS 2015:216. Lägenheter mindre än 35 m² kan om så önskas orienteras enkelsidigt mot Birka-vägen, med undantag för de lägre våningsplanen i sydöstra hörnet. Bullerdämpad uteplats som uppfyller riktvärden enligt SFS 2015:216 kan anläggas på innergården i skydd av den egna byggnaden. I detaljplanen tillämpas bullerkraven som ställs i bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015.

Solstudie

En solstudie har tagits fram 2020-10-07. Studien är baserad på två datum, vårdagjämning 20 mars samt 20 juni. Studien visar goda solförhållanden. Ingen närliggande fastighet blir helt utan sol, dock påverkas antalet soltimmar. Efter samråd behöver det säkerställas att SIS standard för dagsljus i byggnaden uppnås.

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas ej medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34 (tidigare PBL 5:18), bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras och inte heller en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Vid denna behovsbedömning har det bedömts att:

- Nya bostäder i centrala Södertälje innebär att befintliga vägar, kollektiva transportmedel och annan infrastruktur kan nyttjas.
- Området uppvisar inga unika naturvärden.
- Planen anses inte på ett betydande sätt påverka miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten, luft eller buller.
- Inget riksintresse berör planområdet.
- Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.
- Planområdet är beläget centralt i Södertälje med god tillgång till kommunal och kommersiell service vilket kan hålla det totala transportarbetet nere.

Miljö kvalitetsnormer

Yt- och grundvatten

Planförslaget anses inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM₁₀) vid Birka-korset. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Mälärbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna. Exploateringen bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Det pågår en utredning för en ny trafiklösning

som ska resultera i att utbyggnad i tätortens nordöstra delar kan ske samtidigt som luftkvaliteten i Birkakorset förbättras. Resultatet från utredningen beräknas komma i slutet av 2020.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Tillskottet av motortrafik till området är marginellt.

Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Planförslaget skiljer sig från närmastliggande bebyggelse och kommer att förändra stadsbilden. Grusåsen karaktäriseras av blandad bebyggelse. Här återfinns äldre industribyggnader, större och mindre flerbostadshus och villor. Planförslagets nya karaktär är mer lik Birkavägens södra delar, med högre och tätare bebyggelse.

Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplanens genomförande antas ej medföra negativ påverkan på naturmiljön.

Konsekvenser för kulturmiljön

De befintliga byggnaderna som för den nya detaljplanen är avsedda att rivras är upptagna i stadens kulturmiljöunderlag. Dessa byggnader är en del av en sammanhängande miljö av stort miljöskapande värde för gaturummet. Kulturmiljöinventeringen konstaterar att det inte är byggnaderna i sig som står för det huvudsakliga kulturhistoriska värdet, utan den sammantagna bilden av 1900-tals bebyggelse som är värdefull.

Bebyggelsen mot Birkavägen skiljer sig mot den bebyggelse som ligger mot Lövlundsgatan. Gaturummet mot Lövlundsgatan är avbildat i kulturmiljöinventeringen och har ett stort miljöskapande värde mot gaturummet och ligger direkt mot gatan. Birkavägens karaktär är dock motsatt och bebyggelsen ligger indragen från den större vägen av naturliga skäl. Den befintliga bebyggelsen längs Birkavägen har en struktur och utformning som skiljer sig från de andra byggnaderna i området som är utvärderade i kulturmiljöprogrammet. Det bör finnas läsbarhet kvar av det huvudsakliga värdena med den bevarade bebyggelsen mot Lövlundsgatan och förståelsen för stadens utbredning kvarstår trots rivning av byggnaderna inom planområdet. När rivning av befintlig bebyggelse krävs för

att ny bebyggelse ska tillkomma ställs naturligt bevarande mot nyexploatering. När detta sker bör extra krav ställas på tillkommande bebyggelse att tillskapa värden för samhället. För denna plats har även den befintliga bebyggelsens till viss del dåliga skick och förfall tagits med i beräkningen samt att bebyggelsen inte är i ett socialt hållbart skick. Att den nya bebyggelsen ska byggas i trä kompenseras inte direkt de förlorade kulturvärdena. Dock representerar Lövlundsgatan även fortsättningsvis stadens utbredning.

Nya ekologiskt hållbara byggnader helt i trä, utgör en ny fin årsring för Södertälje stad. Intentionen är ett kvarter som inte bara byggs med ett ekologiskt hållbart perspektiv, utan även tillför socialt hållbara värden för närområdet såväl som hela staden.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Planförslaget medverkar till en god bebyggd miljö. Området kan bli mer diversifierat med en blandning av bostadsstorlekar. Gårdsmiljön blir en viktig plats för boende inom planområdet och bidrar till spontana möten.

Barnperspektiv

En lekplats för boende anläggs på kvartersmark. Inom gångavstånd finns även parker lämpade för spontan lek och utevistelse. Planområdet gränsar till Södertäljes gång- och cykelnät och har bra förutsättningar för säkra vägar till och från skolan. .

Jämställdhet och mångfald

Planens varierande bebyggelse i olika bostadsstorlekar gör det möjligt för människor från olika kategorier och samhällsskikt att bosätta sig inom området. Planområdet ligger centralt och kan med enkelhet nås med kollektivtrafiken, bil, cykel och gång vilket underlättar vardagen för de boende.

Tillgänglighet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och mark-

projekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Reglerna om tillgänglighet och användbarhet i ”Bättre för alla” avses tillämpas i enlighet med exploateringsavtal.

4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

När denna plan vinner laga kraft upphävs gällande fastighetsindelning och fastighetsägare får ansöka om fastighetsbildning.

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Detaljplan gäller enbart privatägd mark och ansvaret ligger på markägaren.

Huvudmannaskap

Kvartersmarken är privatägd och detaljplan omfattar inte kommunal mark och därmed ansvarar markägaren. Kommunal mark kommer behöva anpassas för ny infart till parkeringen, samt att äldre infarter till husen från Birkavägen försvinner. Detta för att göra bilkörning mer trafiksäker och undvika olyckor.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att skrivas mellan kommun och exploatör.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal skal skrivas mellan kommun och exploatör innan detaljplan antas.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Haren 9, 12 och 15 kommer att läggas samman till en fastighet. Det åligger exploatören ansvaret att ansöka om fastighetsbildning. Totalt får tre fastigheter inom planområdet bildas. Planområdet planeras för en sammanhängande huskropp för bostäder och därtill behövliga anläggningar.

Gemensamhetsanläggningar

Om det planeras för att dela fastigheten kommer gemensamhetsanläggningar och servitut vara nödvändiga. Planområdet får delas upp i högst tre fastigheter.

Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Tillstånd enligt Miljöbalken för de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplan kommer att ansökas av exploatören. I dagsläget bedöms planens miljöpåverkan vara låg.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Exploatören har skrivit planavtal med kommunen och bekostar planarbetet. Exploatörens planer är ekonomiskt genomförbara i dagsläget. Exploatören ska genomföra motpartsgranskning.

Fördelning av kostnader

Exploatörens kostnader för att genomföra detta projekt står exploatören för som ende intressent. Planen består i dagsläget bara av kvarter-smarken. Uppstår gatukostnader på grund av exploatörens projekt skall exploatören stå för dessa kostnader.

Gatukostnader

Om ett sådant behov uppstår skall exploatören betala för utredning och de gatukostnader som uppstår i och med genomförande av detaljplanen

Inlösen och ersättning

Ingen mark behövs inlösas i dagsläget och förväntas inte komma att behövas alls.

5.4. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Genomförda utredningar är de som nämns på sida 3 (Geoteknik, Dagvatten, trafik och parkering, solstudie, trafikflöden samt trafikbuller). Tekniska lösningar som bidrar till goda boendemiljöer enligt Boverkets byggregler BBR kan användas. Planförslaget anses inte leda till någon betydande tillskott gällande buller och bullerkraven för lägenheterna uppfylls i planförslaget. Planområdet ligger på en sandbank och även om radonnivåerna är acceptabla måste åtgärder för

att radonsäkra byggnaden utföras. Sandgrund släpper igenom radon snabbare.

De framtagna utredningarna kan behöva uppdateras efter samråd.

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten kommer att tas hand om via svackdiken som avleder dagvatten samt via regnbäddar längs fasaden utmed Birkavägen. Det är viktigt att passagen ut mot Algatan mellan parkering och kommunal väg är utformad på ett sådant sätt att skyfallsvatten kan röra sig obehindrat ut från området. Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller för planområdet.

Källsortering och sophantering har tagits fram i samråd med Telge. Denna behöver uppdateras efter samråd.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Dagvatten måste tas hänsyn till. Det måste finnas plats för regnbäddar som infiltrerar dagvatten samt magasinerar och fördröjer avrinning genom ytmagasin. Plantering har inte bara estetiska kvaliteter utan även för dagvattenhantering.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se